

第 2 期
茨木市空家等対策計画
（案）

令和 7 年（2025 年） 月

茨 木 市

◆ 目次 ◆

第1章 はじめに	1
1－1 計画策定の背景と目的.....	1
1－2 計画の位置づけと役割.....	2
1－3 計画期間.....	2
第2章 空家等を取り巻く現状	3
2－1 これまでの空家等対策.....	3
2－2 空家等実態調査.....	7
2－3 社会状況.....	11
第3章 空家等対策の課題	23
3－1 課題の整理.....	23
3－2 改定の視点.....	27
第4章 空家等に関する対策の基本的な方針	28
4－1 計画の対象地区.....	28
4－2 対象とする空家等の種類.....	28
4－3 空家等に関する対策の取組方針.....	28
第5章 推進する施策と取組	31
5－1 【方針1】 予防抑制.....	31
5－2 【方針2】 適正管理.....	32
5－3 【方針3】 利活用.....	38
第6章 施策の推進	40
6－1 推進の基本的な考え方.....	40
6－2 所有者等による自主的な対応.....	40
6－3 地域住民等による対応.....	41
6－4 関係部局及び民間団体等との連携.....	42
6－5 住民等からの空家等に関する相談への対応.....	42
6－6 空家等に関する対策の実施体制.....	43
第7章 取組状況の評価	44

第1章 はじめに

1-1 計画策定の背景と目的

本市では、空家等の増加抑制や有効活用等の対策を総合的に進めるため、平成28年度（2016年度）に茨木市空家等対策計画（計画期間：平成29年度（2017年度）から令和6年度（2024年度）の8年間）を策定しました。また、増加する空家等の適正管理に関する取組の推進にあたり、平成30年（2018年）4月に「茨木市空家等の適切な管理に関する条例」（以下、「条例」という。）及び「茨木市空家等の適切な管理に関する規則」（以下、「規則」という。）を制定しました。これまで、茨木市空家等対策計画や条例に基づき、空家等対策を総合的に進めてきましたが、このたび計画期間の最終年度となり、見直しの時期を迎えました。

一方で、国においては、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年（2023年）6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

以上の背景を踏まえ、本市におけるこれまでの取組や社会状況等の変化を踏まえたうえで、今後の空家等対策の方向性や施策展開のあり方等を見直すことを目的として「第2期茨木市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

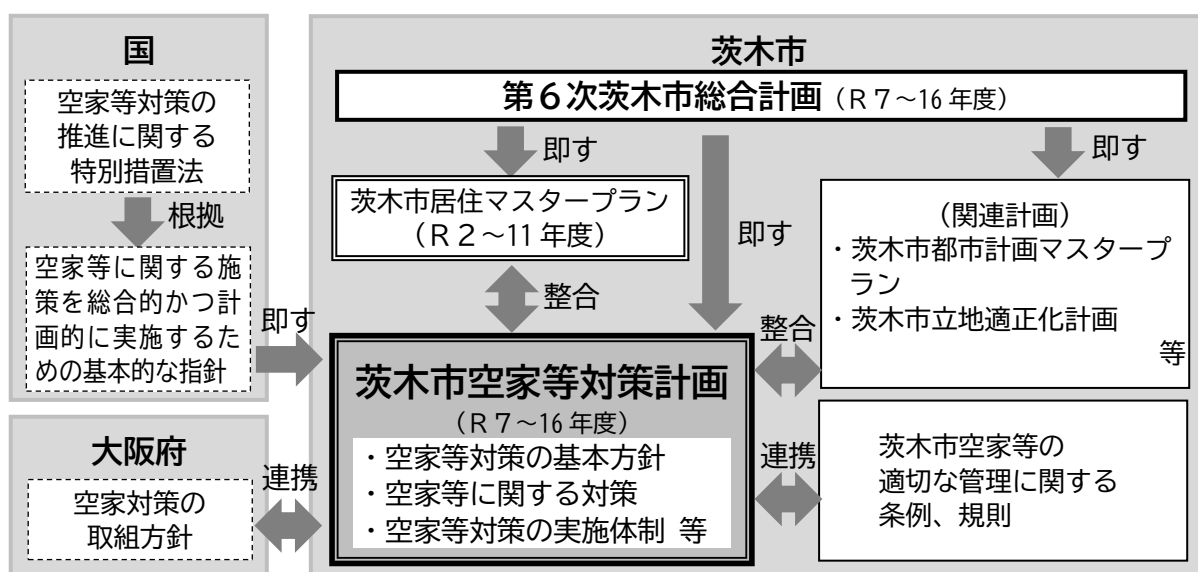
- 本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家等対策の推進に関する特別措置法の定義によるものとします。なお、「空家等」「空家」「所有者等」「所有者」については、以下のとおり使い分けます。

語句	説明
空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
空家	空家等のうち、敷地を含まないもの
所有者等	空家等の所有者又は管理者
所有者	空家等の所有者

1-2 計画の位置づけと役割

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条で定められている空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「第6次茨木市総合計画」と、これに即して策定した「茨木市居住マスタープラン」との整合性を図りつつ、本市の状況や課題等を踏まえて、取組方針や実施体制等を定めるものであり、今後の空家等対策を展開するための基本方針としての役割を担うものとなります。



1-3 計画期間

計画期間は、上位計画である総合計画との整合を図り、令和7年度（2025年度）から令和16年度（2034年度）までの10年間とします。

なお、社会状況の変化をはじめ、国の動向や法改正の状況、また、市の総合計画の改定状況などを踏まえ、必要に応じて中間見直しを行います。

また、本計画に基づく空家等対策の推進にあたっては、取組の状況把握や改善を行うとともに、関係各課で構成される庁内検討会や、学識経験者等で組織される茨木市空家等対策協議会を活用しながら取組を実施します。

第2章 空家等を取り巻く現状

2-1 これまでの空家等対策

2-1-1 これまでの取組経過等

近年、空家等が年々増加し、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等に鑑み、空家等対策を総合的かつ計画的に対応するため、平成26年（2014年）11月27日に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）が公布され、平成27年（2015年）5月26日に全面施行されました。これを受け、本市では、平成29年（2017年）3月に茨木市空家等対策計画を策定し、平成30年（2018年）4月1日に特定空家等に関する判断や措置に関する手続などについて条例及び規則を施行しました。また、計画策定時から茨木市空家等対策協議会を定期的に開催し、専門的知見からのご意見等をいただきながら、適正管理や利活用など種々の取組を推進してきました。

一方で、今後も空家等の増加が見込まれることから、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年（2023年）6月14日に空家法が改正され、同年12月13日に施行されました。これを受け、本市では、令和6年（2024年）3月13日に条例及び規則を改正し、管理不全空家等に関する措置判断に関する手続などを新たに定めました。

■空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

当初：平成26年（2014年）11月27日公布、平成27年（2015年）5月26日全面施行
改正：令和5年（2023年）6月14日公布、同年12月13日施行

■茨木市空家等対策計画（平成29年（2017年）3月策定）

①予防・抑制 ②利活用 ③適正管理 ④特定空家への措置

■茨木市空家等の適切な管理に関する条例及び茨木市空家等の適切な管理に関する規則

当初：平成30年（2018年）4月1日施行

改正：令和6年（2024年）3月13日公布、施行

条例 第7条 空家等対策協議会への意見聴取（管理不全空家等・特定空家等の判断、措置）

第8条 勧告に関する意見聴取等（所有者等に意見を述べる機会を与える）

第9条 応急措置（緊急の必要がある場合の最小限度の措置）

■茨木市空家等対策協議会

平成28年（2016年）から年に1～3回開催

■市の空家等対策（主な取組）

- ・空家等の適正管理の働きかけ、特定空家等への措置
- ・空き家バンクの設置（令和元年度）
- ・空家活用提案事業の実施（令和元年度（2019年度）～令和3年度（2021年度））
- ・空家セミナー（概ね毎年）、出前講座（随時）
- ・不動産団体、建築団体等との連携（協定締結）

2-1-2 取組状況の評価（効果検証）

平成 29 年（2017 年）3 月に策定した茨木市空家等対策計画では評価指標を定めていませんでしたが、次のとおり取組①から⑥について取組状況を評価するために指標を定め、数値による把握を行いました。

【施策 1】良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
① リノベーション・リフォームの推進	事業者協定の締結数（累計）	0 件	4 件	不動産団体や建築団体等と協定を締結し、建物の修理、点検やリフォームを相談する体制づくりが進んでいます。
② 長く使える住宅づくりの推進	木造住宅耐震改修の補助件数（累計）	113 件 ※除却除く	343 件 ※除却除く	実施件数は着実に増加しており、耐震性を高め、長く使える住宅づくりが進んでいます。
③ 空家を見守る環境づくり	空家管理サービスの利用件数（年）	不明	6 件 (令和 6 年 7 月時点)	利用実績はありますが、あまり活用されていません。

【施策 2】意識啓発による管理意識の醸成

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
④ セミナー等による管理意識の啓発	空家セミナーの開催数（累計）	1 回 (平成 29 年度)	10 回 ※市主催・共催のみ	継続的にセミナーを開催しており、空家管理や改修、相続対策などに関する意識啓発が進んでいます。
⑤ 市広報等による情報周知	啓発リーフレットの発行数（累計）	500 部 (平成 29 年度)	4,500 部	平成 29 年度から毎年発行しており、空家等に関する情報周知が進んでいます。

【施策3】所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑥ 所有者の意向 把握による情 報共有	所有者等の意向を 把握した件数	26 件/32 件 (平成 29 年度)	35 件/57 件	通知文の送付等により一 定の解決は図られていま すが、所有者等の意向把握 の割合は高いとは言えま せん。
⑦ 流通促進のた めの情報提供	多世代近居・同居 支援事業補助の 交付件数(年)	9 件 取得：8 (中古住宅 1) リフォーム：1 (平成 29 年度)	58 件 取得：58 (中古住宅 14) リフォーム：0	中古物件の取得もあり、 流通促進に一定の効果がみ られますが、リフォームの 申請数は少ないです。
⑧ 利活用を支援 する仕組みづ くり	空き家バンクの 登録件数(累計)	2 件 (令和元年度)	14 件	登録件数は少しずつ増加 しており、利活用や住宅流 通につながっています。

【施策4】地域における利活用の推進

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑨ 公共による利 活用	利活用に関する 情報発信の回数 (累計)	0 回	2 回	利活用事例の把握が十分 ではなく、情報発信もあま りできていません。
⑩ 地域の魅力向 上に寄与する 利活用の検討				
⑪ 公共による除 却後の跡地利 活用	空き家バンクの 有効成約件数 (累計)	0 件 (令和元年度)	8 件	成約件数が多いとは言え ませんが、少しずつ利活用 や住宅流通につながって います。
⑫ 活用阻害要因 への対応策				

【施策5】特定空家に対する措置

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑬ 特定空家の除 却	助言・指導した特 定空家等のうち除 却された件数 (累計)	0 件/0 件	2 件/2 件	空家等の状況に応じた適 切な対応が進められていま す。

【施策6】 特定空家への対応策の整備

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化	条例の制定・改正の回数	0 回	2 回	空家法に基づく運用を適切に行うため、条例を制定し、法改正を踏まえ、必要な条例改正を行っています。

【施策7】 相談窓口の設置等による相談体制の整備

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑮ 市民にわかりやすい窓口の設置	空家等の新規相談件数（年）	25 件 (平成 29 年度)	41 件	相談件数は一定数あり、空家等の相談窓口として機能しています。

【施策8】 外部団体との連携強化による実施体制の整備

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑯ 外部団体とのネットワーク構築	空き家コールセンターを活用した件数（累計）	0 件 (令和 3 年度)	1 件	活用件数が少なく、所有者等による利用促進が課題です。

■効果検証のまとめ

取組①から⑯について効果検証を実施した結果をまとめると、次のとおりになります。

- 管理不全空家等、特定空家等に対する指導や判断基準の策定など、空家等の適正管理に対する取組が適切に行われています。
- 建物の修理やリフォームなど空家化を抑制するための相談体制づくりが進められ、セミナーやパンフレットで空家等に関する情報提供が行われていますが、利活用が活発に行われているとは言えない状況です。
- 空き家バンクによる成約はありますが、全体的な利活用状況については把握できておらず、利活用の情報周知も十分にできていない状況です。

2-2 空家等実態調査

空家等対策計画の改定に先立ち、茨木市内の空家等の実態を調査、把握し、計画改定の基礎資料とするため、令和5年度（2023年度）に茨木市全域で空家等実態調査を行いました。

2-2-1 調査概要

調査にあたり、市内の空家等と思われる建物（居住等の使用がなされていないと想定される建物）を机上調査により抽出し、現地調査の際に発見したものとをあわせて、計2,892件について、外観目視により空家等かどうかの調査を行いました。

■調査対象（空家法第2条）

- ・居住等の使用がなされていないと想定される建物
- ※一部使用実態ありと判断した建物（長屋や共同住宅の空き住戸含む）は対象外

■机上調査 ⇒ 現地調査対象：2,865件

現地調査を行うにあたり、次の情報を用いて調査対象を抽出した。

- ・平成27年度（2015年度）、平成30年度（2018年度）調査結果
- ・市民からの通報記録
- ・水栓情報
- ・建設リサイクル法届出一覧、耐震除却補助金申請一覧
- ・受託者（株式会社ゼンリン）の保有する空家等の所在地が把握できる資料

■使用実態の有無 ⇒ 使用実態がない建物：1,204件

机上調査で居住等の使用がなされていないと想定した建物2,865件＋現地調査時に発見した建物27件（計2,892件）について、外観目視を行い、次のとおり使用実態の有無を確認し、空家等かどうかを判断した。

- ・生活感の有無（住人がいる、洗濯物が干してある、テレビや水道などの生活音がある等）
- ・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたままになっている、カーテンがない、家の中に家具がない等
- ・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・すべての雨戸が閉め切られている、電気メーターが動いていない等

空家等実態調査の結果を踏まえ、「2-2-2 市全体の空家等の状況」「2-2-3 地区別の空家等の状況」により、調査結果を整理しました。

2-2-2 市全体の空家等の状況

●使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める

[データ解説]

- ・机上調査で居住等の使用がなされていないと想定した建物と現地調査時に発見した建物（計 2,892 件）を外観目視により調査したところ、1,204 件が使用実態なしと判定されました。
- ・使用実態なしと判定された建物の用途は、専用住宅が 1,017 件（84.5%）と最も多く、次いで店舗兼住宅が 72 件（6.0%）、店舗・事務所が 62 件（5.1%）、工場・倉庫が 53 件（4.4%）となっています。
- ・平成 30 年度（2018 年度）調査と比較すると、使用実態なしと判定された建物が 1,147 件から 1,204 件に増加しています。そのうち、新築や解体、使用実態あり等を除き、平成 30 年度（2018 年度）から解消していない建物は 475 件です。

表 - 茨木市空家等実態調査の結果概要

調査件数	調査可	調査対象有	使用実態がない可能性が高い	1,204 件
			使用実態あり	1,395 件
		合計		2,599 件
		調査対象無（空き地など）		144 件
	調査不可（樹木の繁茂等により調査対象を確認できない） 対象外（長屋の空き住戸、調査済物件との重複など）	合計		2,743 件
		合計		2,892 件

用途	専用住宅 （一戸建・ 集合住宅）	店舗兼 住宅	店舗・ 事務所	工場・ 倉庫	その他	合計
件数 (割合)	1,017 件 (84.5%)	72 件 (6.0%)	62 件 (5.1%)	53 件 (4.4%)	0 件 (0.0%)	1,204 件 (100%)

●空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる

[データ解説]

- ・現地調査において空家等と判断した建物（1,204 件）のうち、管理が行き届いておらず、何らかの損傷が見られる建物（不良度判定ランク B～D）は 656 件（54.5%）となっています。

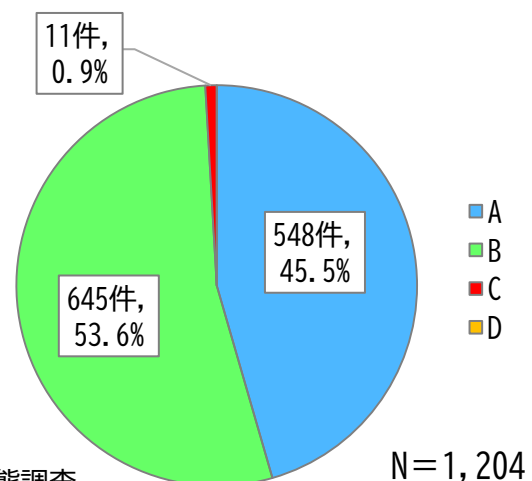
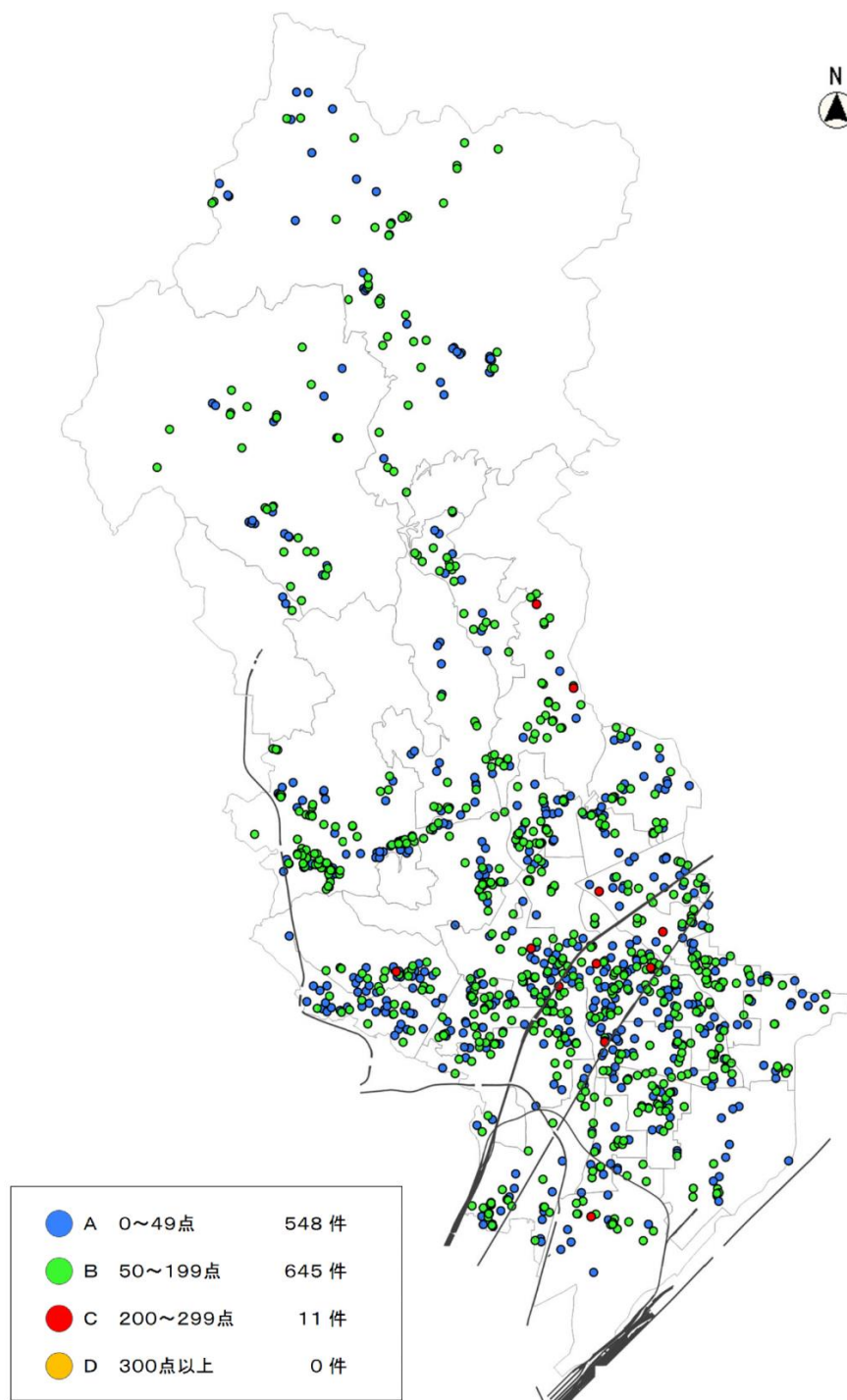


図 - 不良度判定の状況
資料：茨木市空家等実態調査

表 - 不良度判定の結果

不良度判定ランク	判定内容	件数	割合
Aランク(0～49 点)	管理に問題がない。建物の損傷が少ない。	548 件	45.5%
Bランク(50～199 点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が見られる。	645 件	53.6%
Cランク(200～299 点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が激しい。	11 件	0.9%
Dランク(300 点以上)	建物の倒壊や建築部材の飛散等の可能性が高い。	0 件	0.0%
合計		1,204 件	100%

■使用実態がない建物 1,204 件の分布



資料：茨木市空家等実態調査

2-2-3 地区別の空家等の状況

●地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

[データ解説]

- ・地区別の空家数は、中央地域（675 件）が最も多く、次いで丘陵地域（246 件）、南部地域（162 件）、北部地域（121 件）と続いています。
- ・地区別の空家率は、北部地域（17.8%）が最も高く、次いで丘陵地域（2.6%）、中央地域（2.3%）、南部地域（1.8%）と続いています。

※地域区分については、小学校区を目安に地形状況等を踏まえて、4 地域を設定している。

※市内全体の空家率は、1,204 件/47,765 件（推定住宅数）＝2.5%

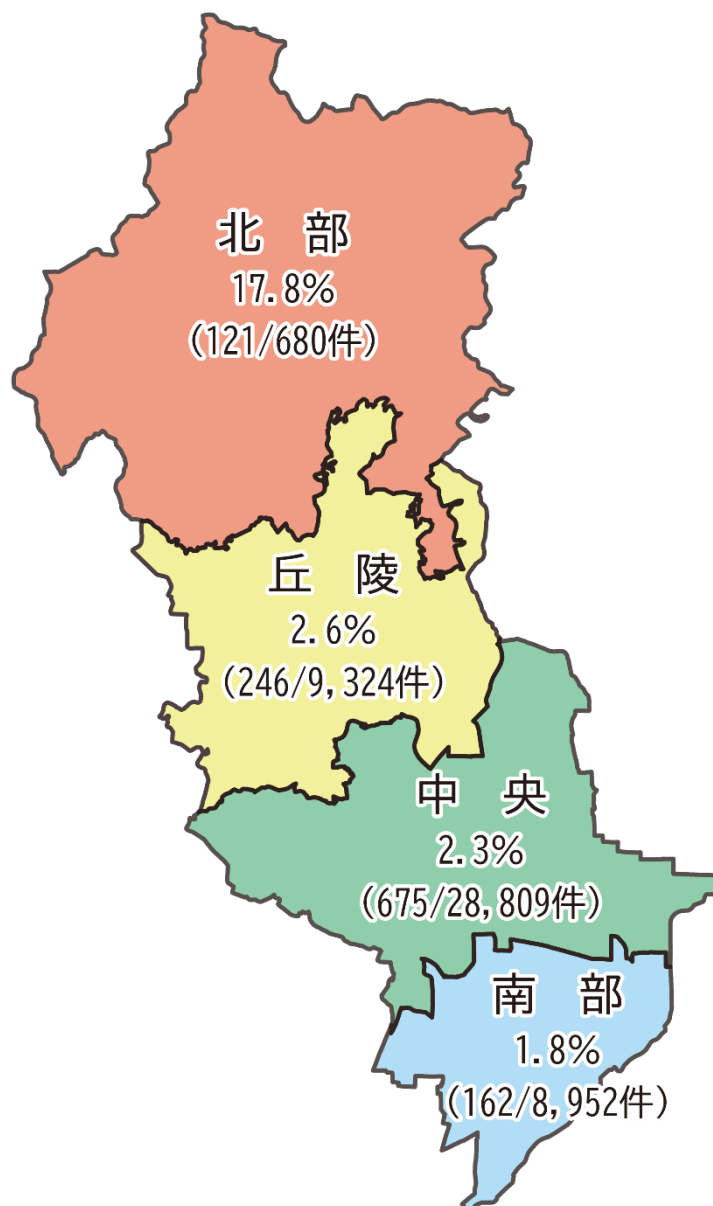


図 - 地区別の空家率

2-3 社会状況

本市における社会状況について、「住宅・土地統計調査」「国勢調査」「国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年（2023年）12月推計）」「住宅着工統計」のデータを用いて整理しました。

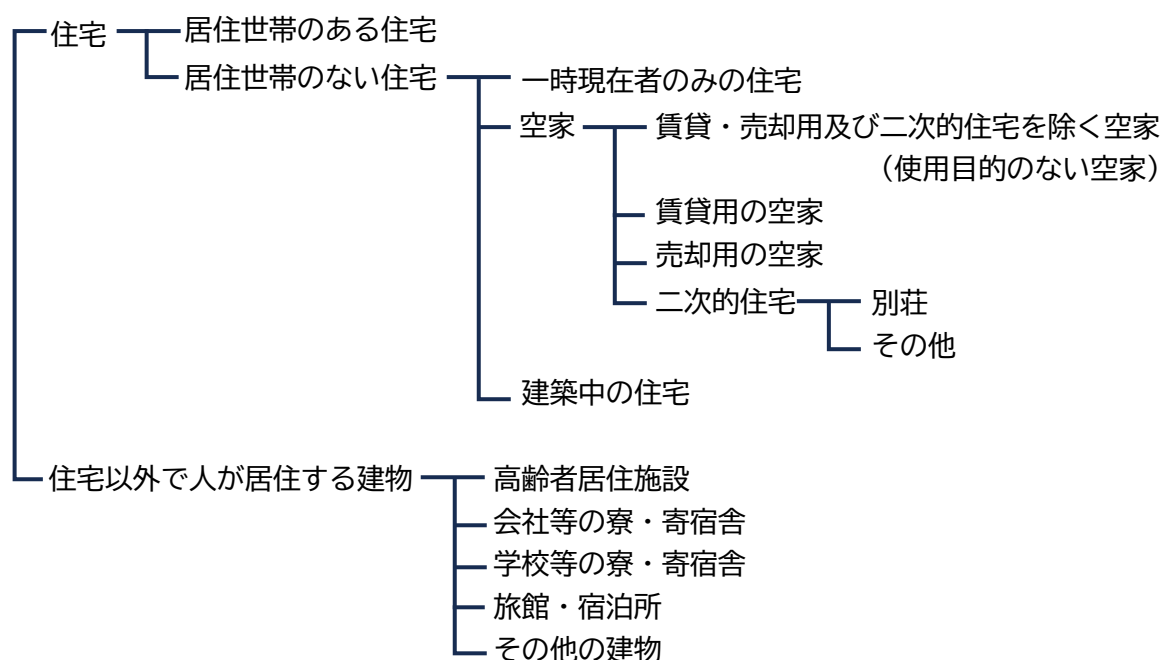
2-3-1 空家の状況

本市における空家の状況について、13ページ及び14ページに「住宅・土地統計調査（総務省）」のデータを用いて整理しました。住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。なお、関連用語の解説は、以下のとおりです。

■関連用語の解説（令和5年住宅・土地統計調査 用語の解説より抜粋し、一部加工）

（1）住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。



※住宅・土地統計調査では、「空き家」と表記しているが、本計画では「空家」と表記している。
住宅・土地統計調査の「空家」は、長屋や共同住宅の空室を含む。

(2) 居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

区分			内容	
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅	
空 家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家 (使用目的のない空家)		下記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)	
	賃貸用の空家		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
	売却用の空家		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅	
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅	
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。	

●空家率は、国や大阪府、近隣市と比べて低い

[データ解説]

- ・令和5年（2023年）における本市の空家率は9.1%であり、国や府、近隣市と比べて低くなっています。

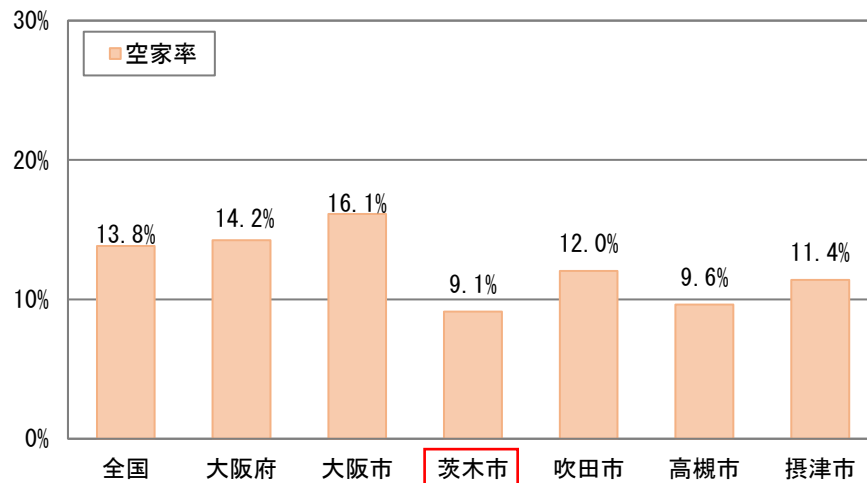


図 - 空家率の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●「使用目的のない空家」の割合も国や大阪府、近隣市と比べて低い

[データ解説]

- ・空家を種類別に見ると、管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」の割合は29.2%であり、国や大阪府、近隣市と比べて低くなっています。

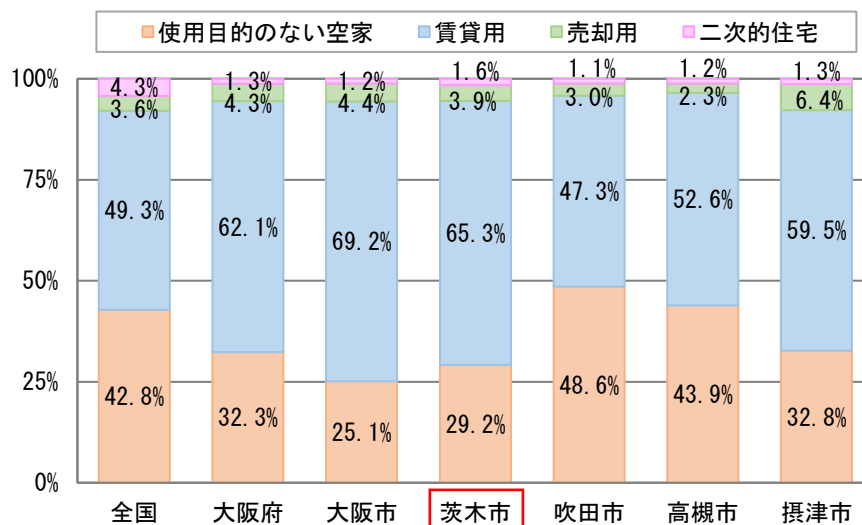


図 - 空家の種類別割合の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●住宅の約1割が空家で、空家数・空家率ともに減少傾向

[データ解説]

- ・住宅総数は増加傾向が続いていますが、空家数と空家率は、平成30年（2018年）をピークに減少に転じており、令和5年（2023年）における空家数は12,780戸、空家率は9.1%となっています。

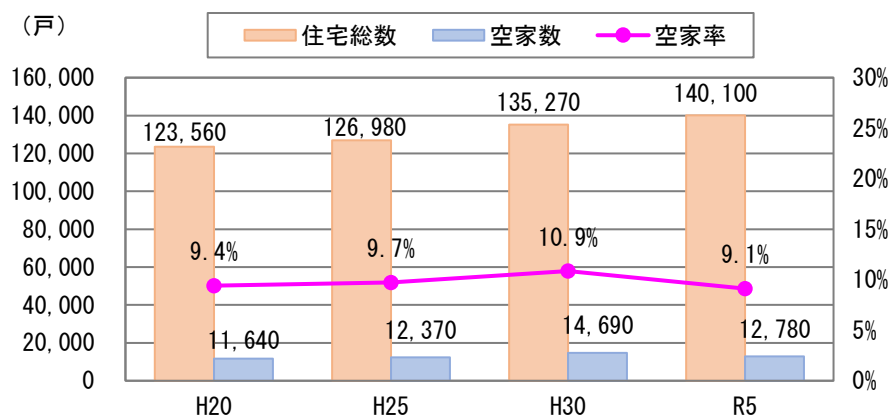


図 - 空家率の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい

[データ解説]

- ・空家を種類別に見ると、「賃貸用の空家」が最も多く、次いで管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」となっています。
- ・空家全体では減少傾向ですが、空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」は横ばいとなっています。

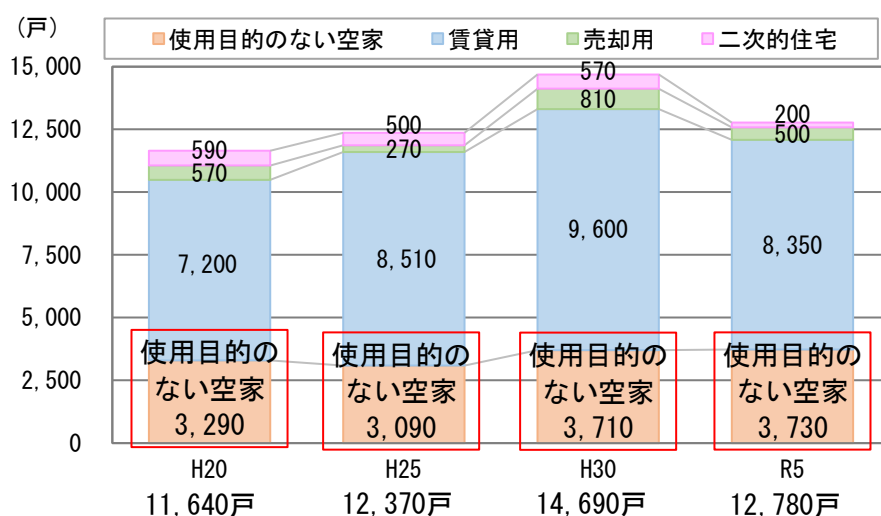


図 - 種類別空家数の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査では、四捨五入のため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

2-3-2 社会の動き、実情

本市における人口の状況や住宅着工の状況について、15 ページから 17 ページに「国勢調査」等のデータを用いて整理します。

●人口が減少し、高齢者割合が増加する見込み

[データ解説]

- ・令和 32 年（2050 年）の本市の総人口は、266,518 人となり、今後も人口減少、少子高齢化が続いていくことが予測されています。
- ・令和 32 年（2050 年）の 15 歳未満人口は、30,909 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 8,312 人（21.2%）減少し、総人口に占める割合は、11.6%まで低下すると予測されます。
- ・また、令和 32 年（2050 年）の 15～65 歳未満人口は、145,313 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 26,651 人（15.5%）減少し、総人口に占める割合は、54.5%まで低下すると予測されます。
- ・一方、令和 32 年（2050 年）の 65 歳以上人口は、90,296 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 21,595 人（31.4%）増加し、総人口に占める割合は、33.9%まで上昇すると予測されます。

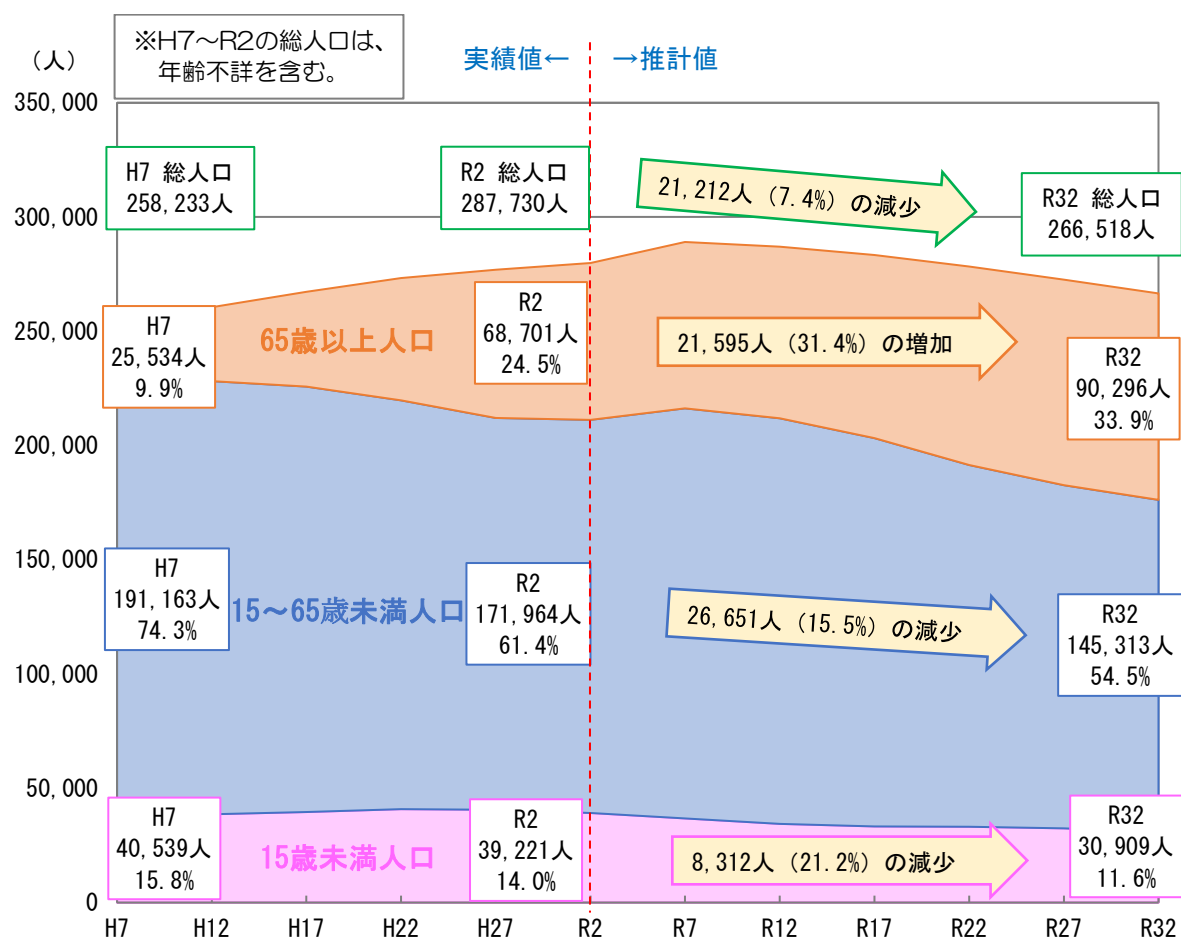


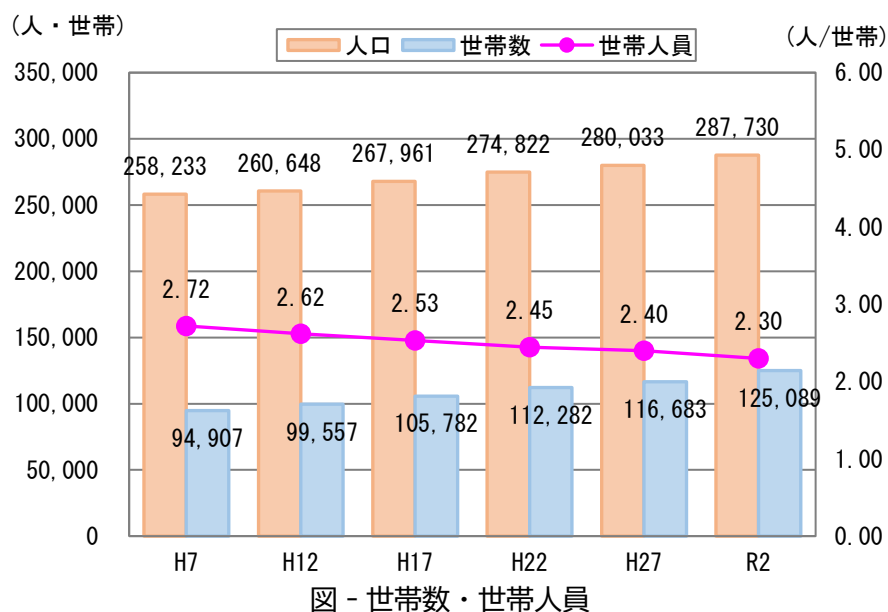
図 - 年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H7～R2 までは国勢調査の実績値、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和 5 年 12 月推計）

●人口と世帯数は増加しているが、世帯人員は減少傾向

[データ解説]

- ・人口と世帯数は増加が続いていますが、世帯人員は減少傾向が続いています。

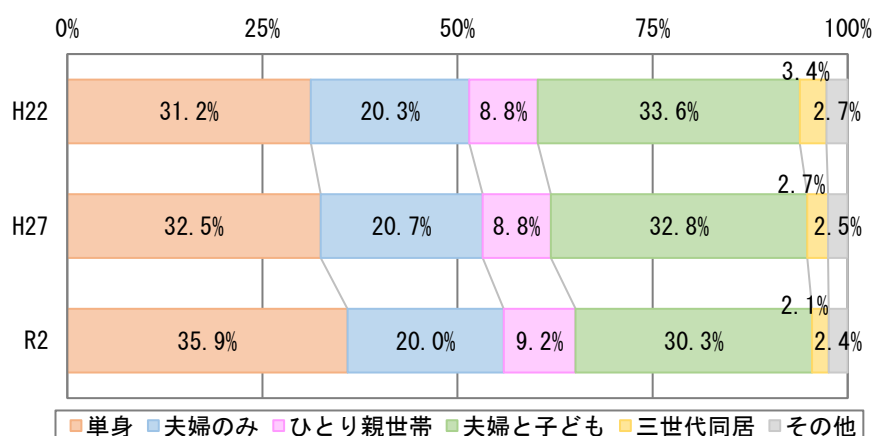


資料：国勢調査

●「夫婦と子ども」「三世代同居」が減少し、「単身」「夫婦のみ」が増加しており、世帯の小規模化が進行

[データ解説]

- ・「夫婦と子ども」「三世代同居」の世帯割合が減少し、「単身」「夫婦のみ」の世帯割合が増加しています。



資料：国勢調査

※) 一般世帯

- ①住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含める。
- ②上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者。
- ③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。

●「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加

[データ解説]

- ・「高齢単身」「高齢夫婦」が増加し、「高齢者のみ世帯」が増加しています。

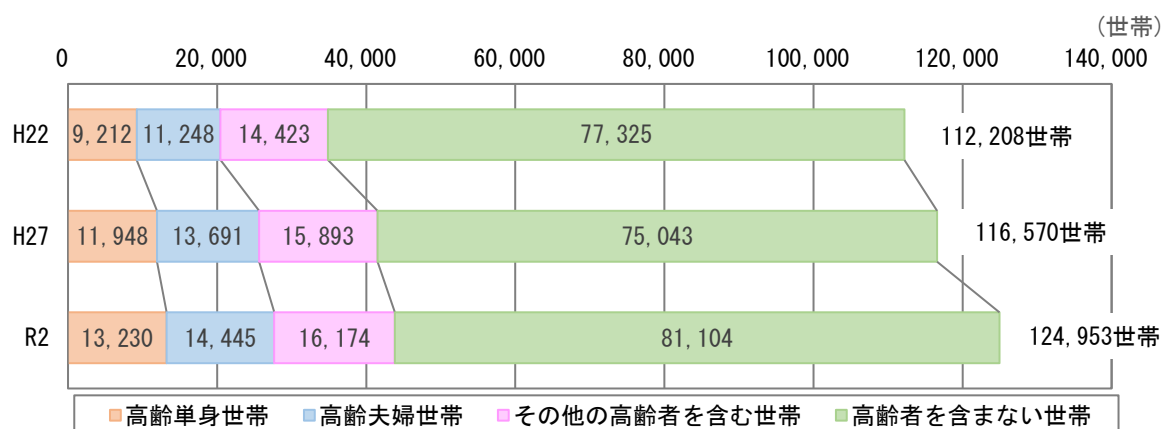


図 - 高齢者のいる世帯の推移

資料：国勢調査

●マンション等の新築住宅の人気の高い一方で、量的には住宅が余っている状況

[データ解説]

- ・本市の1世帯当たりの住宅数は、1.11戸（令和5年住宅・土地統計調査、総住宅数140,100戸/主世帯数126,580世帯）となっており、量的には住宅が余っている状態となっています。
- ・新築着工戸数は、年々減少していますが、建て方別でみると一戸建と共同住宅の割合は、概ね1：2となっており、共同住宅であるマンションの人気の高い状況が続いています。
- ・住宅が量的に充足している一方で、依然としてマンションなどの新築住宅の需要が高いことも、空家問題を助長している要因と考えられます。

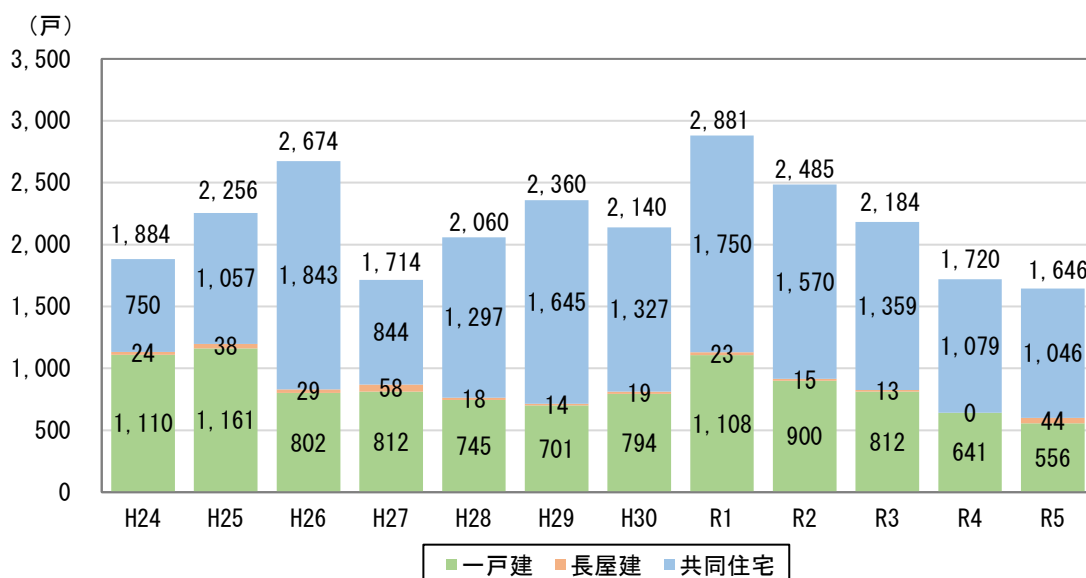


図 - 新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

2-3-3 空家等を取り巻くその他の状況

本市における住宅を取り巻くその他の状況として、近年における全国的な社会動向等の変化については以下のとおりです。

●高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家等になるケースが増加

- ・本市の高齢化率は年々増加しており、令和2年（2020年）時点で24.8%（国勢調査）、4人に1人が高齢者となっています。地域別では、特に北部地域で高齢化が加速しています。
- ・高齢者の増加に伴い、マイホームを建てた親世代が施設などに転居したり、亡くなったりして不在になり、空家等になるケース（使用目的のない空家）が増えていると考えられます。

●コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速

- ・働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが進みつつあります。
- ・こうした新しい働き方やライフスタイルの受け皿として空家等を活用しようという取組が全国的に活発になっています。

●災害の頻発化・激甚化にともなう空家リスクの増大

- ・この100年で自然災害の頻発化・激甚化が目に見える形で進んできており、地球温暖化の進行にともなって、この傾向が続くことが見込まれています。
- ・適切に管理されず放置された空家等は損傷しやすく、台風で外装材や屋根材が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性が高くなります。また、建物倒壊は、避難や応急活動の妨げとなるリスクもあります。

●持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

- ・気候変動の深刻化にともなう異常気象や自然災害の頻発などの地球環境問題を背景に、持続可能な社会づくりへの対応が重要性を増しています。
- ・また、自治体や企業など様々な主体が取り組むべきとされる世界的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組も、同様に重要性を増しています。
- ・空家問題は、こういった持続可能な社会づくりとも密接に関係していることから、空家等の活用拡大や適正管理に向けた取組を加速させていくことが求められています。

2-3-4 空家等の対策の推進に関する特別措置法

空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年（2023年）12月に施行されました。

■法改正の概要

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

<状態>

【良】 **空家の発生**

↓

管理不全

↓

【悪】 **特定空家**

活用

悪化の防止

除却等

法律の概要

○所有者の責務強化

・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- 市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- 市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3. ③後掲）

③支援法人制度

- 市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- 所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（**管理不全空家**）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例（1/6等に減額）を解除**

②所有者把握の円滑化

- 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- 市区町村長に**報告徴収権**（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- 命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- 所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- 市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件



窓が割れた
管理不全空家



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

資料：国土交通省

2-3-5 実務上の対応状況

管理ができていない空家等に関する通報や相談等が近隣住民等から日常的に寄せられており、実務上の大きなウエイトを占めています。

こうした空家等は管理不全の内容や所有者等の状況も異なるため、対応に時間を要するなど、空家等対策を進めるうえでの課題となっています。

(1) 通報、相談

近隣住民等から空家等に関する通報や相談等を受けた際は、所有者等に対して適正管理を求める通知等による働きかけを行っています。

- ・所有者等による自主的改善を基本としている。
- ・通報や相談等があれば、現地確認のうえ所有者等の住所等を調査し、適正管理を求める通知（空家法第12条）を行う。
- ・通知しても連絡や改善等が見られない場合は、直接訪問したり、親族を把握するなどして更なる働きかけを行っている。
- ・「空家等」：1,204件（令和5年度（2023年度）空家等実態調査）
近隣住民等からの相談件数は年80～90件程度
- ・「管理不全空家等」の措置実績：空家法第13条第1項の指導（4件）
- ・「特定空家等」における措置実績：空家法第22条第1項の助言・指導（2件）
：不在者財産管理人選任申立て（1件）
：相続財産清算人選任申立て（1件）

※平成30年度（2018年）空家等実態調査を踏まえ特定空家等を141件選定し、71件が改善されました（令和5年2月時点）。そのうち、優先的に措置すべき特定空家等である10件については指導等を行い、全て改善されました。なお、法改正を踏まえて特定空家等の捉え方を見直し、優先的に措置すべき特定空家等を特定空家等に、特定空家等を管理不全空家等に分類しています。

空家法 第2条第1項	空家等	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
第13条第1項	管理不全 空家等	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等
第2条第2項	特定空家 等	①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態にあると認められる空家等 ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態にあると認められる空家等 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態にあると認められる空家等 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

通報等の内容は様々ですが、庭木に関する内容が最も多くなっています。

■通報等の内容（例）

建物	・ 瓦の破損、ずれ等があり、強風等で落ちてきそう ・ 外壁材が剥落しかけている、あるいは、剥落して木ずりがむき出し ・ 屋根のブルーシートが劣化し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る ・ バルコニーの波板が破損し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る ・ 軒裏が割れて落下しそう ・ 窓が開いていて物騒、子どものいたずらで窓ガラスが割られた
環境	・ 庭木の繁茂、越境（道路側、民地を問わず） ➤ 最も多い ・ 敷地内の雑草が伸びている、落ち葉が堆積し、放火されないか心配 ・ 自分の敷地に落ち葉が溜まる、樋が詰まる ・ 敷地内に物が散乱している（不法投棄もある） ・ スズメバチの巣ができていて危険、あるいは、ハチが飛んでいる ・ 雨の後にシロアリが大量に発生した、空家からゴキブリが多く出ている
敷地	・ ブロック塀が傾いている、亀裂があって危険 ・ 隣地から土が落ちてくる（斜面地） ・ 隣地の土留め（空洞ブロック）が機能していない

（２）実務上の主な課題

これまで、空家等対策として「予防抑制」「適正管理」「利活用」について取り組んできましたが、実務上においては次の課題が考えられます。

予防抑制	・ 空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者や親族は少ない。 ・ 世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。 ・ 空家等になる可能性が高い住宅（空家予備軍）へのアプローチとして、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。
適正管理	・ 空家管理による「現状維持の段階」にとどまらず、「処分や利活用など次の段階」につなげてもらうためのきっかけづくりが必要である。 ・ 管理不全の所有者等に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。
利活用	・ 管理不全の所有者等に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者等の空家等に対する課題認識が必要である。 ・ 空き家バンクについて、活用希望者は多いが、登録物件は少ない。 ・ 活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

また、空家等に関する通報等を受けた際に、以下のとおり所有者等と通報者等の立場の違いにより、問題の解決に至りにくくなっていることも課題と考えられます。

所有者等	・「お金がないからすぐにはできない」「今は忙しいがいずれは処分する」「家の中の整理ができていないので、今すぐに処分はできない」など、先延ばしが多い。 ・周りの方は、ずっと迷惑していることを実感として持っていない。 ・「倉庫として使っている」「空家ではない。市が言うてくるのはおかしい」と主張されることがある。 ・所有者等へ通知して連絡を受けた際に「以前に庭木を剪定したときに通報者に謝ったが、相手の態度が良くなかった」との不満を言われる。
通報者 ・ 相談者	・すぐに解決しない場合に、「いつになったら解決するのか?」「何かあったら市が責任を取るのか?」などと言われることがある。 ・市からの通知では通報者が期待する改善の程度が伝わりにくいため、所有者等から市に連絡があれば、直接のやりとりを促すが、「角が立つから」「匿名を希望」など拒否されるケースもある。 ・空家等との通報を受け、現地を訪問したところ、居住者がおられたケースもある。 ・「空家なので、ハチの巣ができないか心配。放火されないか心配。不法投棄されないか心配。動物が棲みつかないか心配」などの不安の声を聞くが、本質的には、空家等になっていること自体が嫌であるとの印象を受ける。

第3章 空家等対策の課題

3-1 課題の整理

「第2章 空家等を取り巻く現状」で整理した内容を踏まえ、第3章では、空家等対策の中心として取り組んできた「予防抑制」「適正管理」「利活用」の視点ごとに課題を示し、あわせて、空家問題に対する所有者等と通報者等の立場の違いによる課題を示しています。

【視点1】 予防抑制

■ 空家等実態調査

- ・ 使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める
- ・ 地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

■ 社会状況

- ・ 空家率は、国や大阪府、近隣市と比べて低い
- ・ 「使用目的のない空家」の割合も国や大阪府、近隣市と比べて低い
- ・ 空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい
- ・ 高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家等になるケースが増加

■ 実務上の課題

- ・ 空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者や親族は少ない。
- ・ 世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。
- ・ 空家等になる可能性が高い住宅（空家予備軍）へのアプローチとして、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。

「予防抑制」の視点から見た課題

【課題1】 住んでいる段階からの適正管理の推進

- ・ 空家等になる前の段階での管理不全が問題となるケースが多く、住んでいる段階からの適正管理の促進が必要になっています。
- ・ 空家問題は、所有者等の考え方や生活状況などに関わることもあるため、福祉部局や地域住民と連携した解決策が必要と言えます。

【課題2】 市民の理解を深めるための情報発信の強化

- ・ 空家セミナーや啓発リーフレットによる周知活動に取り組んでいるものの、空家管理サービスや空き家バンク、空き家コールセンターの利用者数は伸び悩んでおり、利用促進に向けた取組強化が必要になっています。

【視点2】 適正管理

■ 空家等実態調査

- ・ 空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる

■ 社会状況

- ・ 空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい
- ・ 災害の頻発化・激甚化にともなう空家リスクの増大

■ 実務上の課題

- ・ 空家管理による「現状維持の段階」にとどまらず、「処分や利活用など次の段階」につなげてもらうためのきっかけづくりが必要である。
- ・ 管理不全の所有者等に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。

「適正管理」の視点から見た課題

【課題1】所有者等による適正管理を促す取組の強化

- ・ 空家率は、直近5年では減少に転じていますが、空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばいで推移しています。
- ・ 今後も新たな「使用目的のない空家」の発生が想定されることから、所有者等による適正管理の促進が必要になっています。

【課題2】空家等の管理不全化、特定空家化の抑制

- ・ 空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られますが、老朽度の高い建物は少なく、発生する空家等の管理不全化、特定空家化を抑制するための適正管理や早い段階での対応が必要になっています。

【視点3】 利活用

■ 社会状況

- ・マンション等の新築住宅の人気の高い一方で、量的には住宅が余っている状況
- ・コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速
- ・持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

■ 実務上の主な課題

- ・管理不全の所有者等に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者等の空家等に対する課題認識が必要である。
- ・空き家バンクについて、活用希望者は多いが、登録物件は少ない。
- ・活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

「利活用」の視点から見た課題

【課題1】空家等の適正管理や利活用を支援する連携体制の強化

- ・空家等の利活用を促進するために、利活用希望者等を支援するための体制強化が必要になっています。

【課題2】ライフスタイルや価値観の多様化を捉えた空家活用の促進

- ・全国的には、地方への移動・移住の需要が増加しており、関係人口など、新たな人口流入による地域活性化の事例が全国的に増えています。
- ・気候変動・温暖化等による災害の激甚化を背景とした防災に対する意識の高まり、持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まりなど、価値観の多様化が進む一方で、社会の分断、格差・孤立の進行が問題視されています。
- ・以上のようなライフスタイルや価値観の多様化を踏まえつつ、様々なニーズに応じた空家活用を促進していく視点を捉えることも必要になっています。

所有者等と通報者等の立場の違いによる課題

- ・所有者等として、日常生活における空家等に関する通報への対応の優先順位が低いことや空家等による周辺への影響の程度の理解に乏しいことなどにより空家問題が解決しないことがあります。
- ・一方、隣地居住者、自治会等の地域住民による通報や相談の際には、すぐに解決しない場合に自らも解決しようとはしない、また、市による対応のみを望む結果、通報者等が真に困っている内容や程度が所有者等に明確に伝わらないなどの問題もあります。
- ・そのため、空家問題の解決のためには、所有者等や地域住民などが当事者意識をもって自ら行動することも重要と言えます。

3-2 改定の視点

次に、空家等を取り巻く現状や空家等対策の課題から、本計画の見直しに向けた基本的な考え方となる「改定の視点」を定めました。

空家等を取り巻く現状や空家等対策の課題に関する考察（まとめ）

前回計画策定後、約7年が経過しましたが、空家等は増加傾向が続いています。また、空家化前の段階における管理不全が問題となっているケースも多く、住んでいる段階から適正管理に向けた働きかけを進めていくことが重要となっています。

一方で、令和5年（2023年）の空家法改正により、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する方向性が示されました。

今後は、空家法改正で位置づけられた制度の活用を見据えつつ、関係部局や地域住民と連携して、空家等の予防抑制や適正管理の取組を多面的かつ重点的に展開していくことが重要になると言えます。



改定の視点

- 住んでいる段階からの**管理の適正化や空家化の未然防止を重点課題**としつつ、空家法改正による新制度の活用を見据えながら、**現在取り組んでいる内容の充実・強化**をめざします。
- 空家等対策の充実・強化に向けては、「**条例の適切な運用**」「**所有者等による管理の原則**」「**官民連携**」といった基本的な考え方を踏まえたうえで、本市の実情にあった施策を検討します。

第4章 空家等に関する対策の基本的な方針

4-1 計画の対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

4-2 対象とする空家等の種類

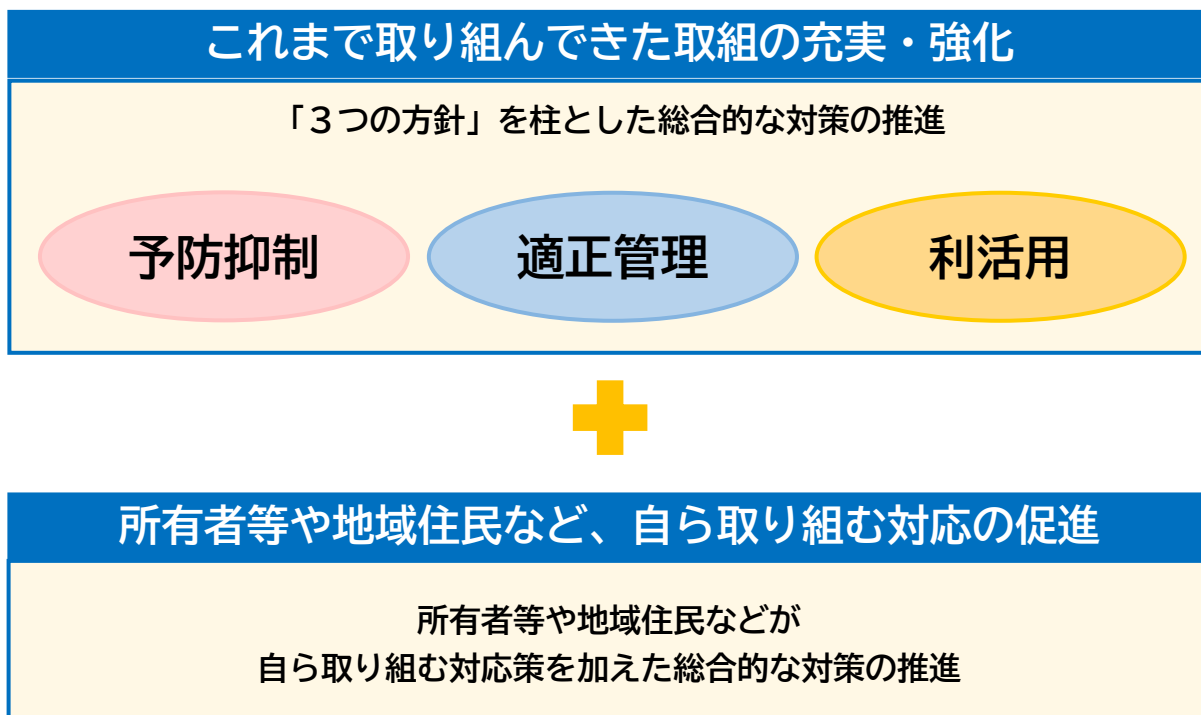
本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

【法の定義】建築物又はこれに附属する工作物であって、居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
(基本指針：概ね年間を通して使用実績がないこと)

マンション・アパート等の共同住宅や長屋は、1棟全体で1つの「建築物」となるため、全室が空いている状態が空家法上の「空家等」に該当します。

4-3 空家等に関する対策の取組方針

第3章で整理した「改定の視点」を踏まえ、下記のとおり、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針を柱とする対策に引き続き取り組むとともに、所有者等や隣地居住者などが自ら取り組む対応策を加えた総合的な対策に取り組めます。



なお、空家等に関する対策は、前計画を継続しますが、施策体系については、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針を柱とした総合的な体系に再編します。

本計画における今後の空家等に関する取組方針として、第5章では「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針ごとに施策と取組を記載し、第6章では所有者等や地域住民などが自ら取り組む対応や関係者との連携による「施策の推進」を記載しています。

方針1 予防抑制

施策1 空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化

取組1 リーフレットやセミナーなどによる普及啓発や情報提供

取組2 専門家等の団体と連携した相談対応

施策2 空家等になる前からの予防抑制に向けた連携

取組1 関係者間の連携による管理不全の家屋居住者への働きかけ

取組2 未然防止につながる取組例についての情報提供

前計画の取組（継続）

取組①リノベーション・リフォームの推進

②長く使える住宅づくりの推進

③空家を見守る環境づくり

方針2 適正管理

施策1 所有者等による当事者意識の醸成（やる気を引き出す）

取組1 速やかな自主的な改善に向けた通知文による働きかけの実施

取組2 関係者と連携した働きかけの実施

施策2 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の適切な実施

取組1 定期的な空家等の調査の実施

取組2 管理不全空家等及び特定空家等の判断

取組3 管理不全空家等に対する措置

取組4 特定空家等に対する措置

前計画の取組（継続）

取組④セミナー等による管理意識の啓発

⑤市広報等による情報周知

取組⑬特定空家の除却

⑭判断基準の作成と手続きの明確化

方針3 利活用

施策1 利活用に向けたマッチング支援の強化

取組1 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進

取組2 空き家バンクの活用

取組3 状態の良い空家等の利活用に向けた所有者等への働きかけの実施

施策2 まちづくりへの活用

取組1 活用事例の情報提供

取組2 機運醸成や地域の将来像を捉えた空家活用の支援

前計画の取組（継続）

取組⑥所有者の意向把握による情報共有

⑦流通促進のための情報提供

⑧利活用を支援する仕組みづくり

⑨公共による利活用

⑩地域の魅力向上に寄与する利活用

⑪公共による除却後の跡地利活用

⑫活用阻害要因への対応策

施策の推進

1 推進の基本的な考え方

2 所有者等による自主的な対応

3 地域住民等による対応

4 関係部局及び民間団体等との連携

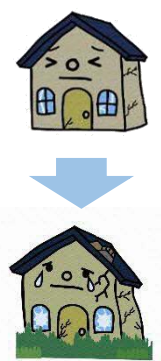
5 住民等からの空家等に関する相談への対応

6 空家等に関する対策の実施体制

前計画の取組（継続）

取組⑮市民にわかりやすい窓口の設置

⑯外部団体とのネットワーク構築

空家等対策の課題		今後の空家等に関する対策の取組方針	
予防抑制	住んでいる段階からの適正管理の推進	【方針１】 予防抑制 住んでいる段階からの管理意識の醸成や、市民の理解と行動につながる取組の強化をめざします。	
	市民の理解を深めるための情報発信の強化	施策１ 空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化 施策２ 空家等になる前からの予防抑制に向けた連携	
適正管理	所有者等による適正管理を促す取組の強化	【方針２】 適正管理 空家等の適正管理における当事者意識の醸成や周囲を意識した適正管理につながる取組の強化をめざします。	
	空家等の管理不全化、特定空家化の抑制	施策１ 所有者等による当事者意識の醸成（やる気を引き出す） 施策２ 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の適切な実施	
利活用	空家等の適正管理や利活用を支援する連携体制の強化	【方針３】 利活用 早い段階での空家等の利活用につなげるため、官民連携によるマッチング支援の強化をめざします。	
	ライフスタイルや価値観の多様化を捉えた空家活用の促進	施策１ 利活用に向けたマッチング支援の強化 施策２ まちづくりへの活用	
施策の推進	所有者等や地域住民などの当事者による自主的な対応の促進	【施策の推進】 所有者等による自主的な対応をはじめ、地域住民、関係部局、民間団体等との幅広い連携を図りながら効果的な対策を推進します。	
		１ 推進の基本的な考え方 ２ 所有者等による自主的な対応 ３ 地域住民等による対応 ４ 関係部局及び民間団体等との連携 ５ 住民等からの空家等に関する相談への対応 ６ 空家等に関する対策の実施体制	

第5章 推進する施策と取組

5-1 【方針1】 予防抑制

空家等対策を行っていると、空家等ではなく居住者がおられる住宅について「管理不全で困っている」との相談を受けたり、居住者が施設等に入所して間もない段階で「空家で困っている」との通報を受けることがあります。これらは、空家問題というよりは、むしろ空家等になる前からの維持管理に課題があると考えられます。今後このような住宅が空家等になることも予想されることから、空家等になる前の段階での取組を強化する必要があります。

施策1 空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化

取組1 リーフレットやセミナーなどによる普及啓発や情報提供

- ・単身高齢者や高齢夫婦のみが居住する住宅は、将来空家等になる可能性が高く、空家等にしないための普及啓発として、空家等の発生抑制につながる相談先についての情報提供を行います。
- ・空家等になった際に周辺環境にどのような悪影響を与えるのかを伝えるリーフレットやセミナーでの注意喚起により、空家化予防に向けた管理意識の醸成を図ります。
- ・相続発生時には「おくやみコーナー」にて空家等の解消等に向けた情報提供を行います。

取組2 専門家等の団体と連携した相談対応

- ・家屋所有者の空家化抑制への意識醸成とあわせて、空家化抑制に向けた各種相談に応じて専門家等の団体につなげるなどの取組を行います。

施策2 空家等になる前からの予防抑制に向けた連携

取組1 関係者間の連携による管理不全の家屋居住者への働きかけ

- ・居住者がいる住宅の管理不全に関しては、関係部局や相談支援機関、地域住民などの関係者間の連携や調整のもとで、居住者への働きかけや声掛け等の対応を検討します。

取組2 未然防止につながる取組例についての情報提供

- ・空家化に伴う管理不全の未然防止に向けて、所有者等との連絡体制の確保や情報共有などを行っている取組例について、相談支援機関や地域住民などへの情報提供を行います。

5-2 【方針2】適正管理

本市では、日々、近隣住民等から「庭木が越境してきて困っている」「瓦が落ちてきそう」といった空家等の通報や相談等を受けており、所有者等に適正管理の働きかけを行っていますが、すぐに解決しない場合もあります。空家等は今後も増加が予想されることから、できる限り様々な主体と連携しながら早期解決に向けて取り組む必要があります。

施策1 所有者等による当事者意識の醸成（やる気を引き出す）

取組1 速やかな自主的な改善に向けた通知文による働きかけの実施

- ・空家法第5条のとおり、所有者等には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適正に管理する責務があります。そのため、近隣住民等からの通報等を受けた際は、現地確認や所有者等調査を行ったうえで、適正管理を求める通知（空家法第12条）を送付し、所有者等による対応を働きかけます。
- ・通知文の内容は、所有者等の自主的な改善がなければ真の解決につながらないことを実感していただけるよう、わかりやすい内容となるように努めます。
- ・また、速やかな自主的な改善につながるよう、市が連携する関係団体の紹介などの情報提供を行います。
- ・令和6年4月1日から相続登記が義務化されており、相続登記がされていない所有者等に対して、適正管理を求める働きかけなどの際に制度の情報提供を行います。

取組2 関係者と連携した働きかけの実施

- ・管理不全状態の早期改善に向けて、できる限り所有者等と通報者等とが直接やりとりを行ってもらえるよう、所有者等及び通報者等との調整を行います。
- ・空家等の通報等は、空家部局での対応を基本としつつ、その内容に応じて関係部局と連携した効果的な働きかけに取り組みます。
- ・「何とかしたいがどうすればよいかわからない」という所有者等に対しては、空家等対策に精通した専門家が課題解決に向けた調整を行う「空き家コールセンター」や市が連携する関係団体などを紹介し、速やかな解決に向けて取り組みます。

施策 2

管理不全空家等、特定空家等に対する措置の適切な実施

取組 1

定期的な空家等の調査の実施

- ・空家等の調査については、定期的実施する空家等実態調査をはじめ、近隣住民等からの通報や相談により、現地調査を行い、使用実態の把握等を経て空家等の判断を行います。

取組 2

管理不全空家等及び特定空家等の判断

- ・空家等の中には物的状況が悪く、周辺への悪影響の程度が大きいものもあります。これらの空家等に対しては、空家法や条例等に基づき、管理不全空家等や特定空家等としての判断を行い、措置を講じていきます。
- ・空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するかどうかについて、実務上は令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査の不良度判定基準表の点数に基づき判断し、「不良度判定基準表で50点以上のものを管理不全空家等」「不良度判定基準表で300点以上のもの、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるものを特定空家等」と判断します。

取組 3

管理不全空家等に対する措置

- ・不良度判定基準表で200点以上であり、文書や直接訪問等により再三の働きかけを行ったものの、具体的な改善がなされず、改善の見込みがないと判断されるものについては、管理不全空家等として「指導」及び「勧告」の措置を講じていくこととします。
- ・措置にあたっては、まず、適正管理を求める通知（空家法第12条）を行い、それでも改善が見込めないと判断した場合に、「指導」（空家法第13条第1項）を行います。原則として、複数回の指導を経て、それでも改善されない場合は、「勧告の前の意見聴取」（条例第8条）及び「勧告」（空家法第13条第2項）を行います。勧告が行われた空家等について翌年の1月1日時点で勧告が撤回されていない場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が除外されます。
- ・管理不全空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例の規定により、その危害を回避するために必要な最小限度の措置（応急措置）を実施します。

取組4 特定空家等に対する措置

- ・不良度判定基準表で300点以上であり、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断された特定空家等については、「助言又は指導」（空家法第22条第1項）を行い、それでも改善されない場合は「勧告の前の意見聴取」（条例第8条）及び「勧告」（空家法第22条第2項）を行います。勧告が行われた空家等について翌年の1月1日時点で勧告が撤回されていない場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が除外されます。
- ・上記以降の措置については、空家等対策協議会への意見聴取を踏まえたうえで、当該特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断したうえで「命令」（空家法第22条第3項）、「代執行」（同条第9項）、「略式代執行」（同条第10項）を行うこととします。
- ・特定空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例の規定により、その危害を回避するために必要な最小限度の措置（応急措置）を実施します。

（参考）空家条例、規則

■茨木市空家等の適切な管理に関する条例（令和6年3月13日改正）

①空家法改正により新たに「管理不全空家等」が定義づけられたことに伴う改正

- ・空家等対策協議会への意見聴取の対象に、管理不全空家等を位置づけ
- ・管理不全空家等の勧告に関する意見聴取等

②応急措置の対象を拡大

- ・管理不全空家等を対象に追加

■茨木市空家等の適切な管理に関する規則（令和6年3月13日改正）

- ・別表第1に該当するものを「管理不全空家等」、別表第2に該当するものを「特定空家等」と判断する。

(参考) 不良度判定基準表 (令和5年度空家等実態調査)

調査区分	調査項目	判定内容	配点
敷地	塀・柵・門	1.問題なし／4.塀・柵・門自体が無し／5.確認できない	0
		2.一部に亀裂や穴あきがある	20
		3.大きな亀裂や穴・傾斜・崩落がある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	擁壁	1.問題なし／4.擁壁自体が無し／5.確認できない	0
		2.一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	30
		3.ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい	50
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
建物	建物の傾き	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.一部に傾きあり	30
		3.全体的に傾きあり	50
		4.明らかな傾きがあり、倒壊等の恐れあり	100
	屋根	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.屋根ふき材に軽微なスレ・剥落	15
		3.屋根ふき材に激しい剥落	25
		4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	軒・ひさし	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.軒・ひさしに軽微な割れ・剥落	15
		3.軒裏・ひさしの激しい剥落・垂下り	25
		4.軒・ひさしが崩落している	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	外壁	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10
		3.仕上材の一部で下地が露出	20
		4.激しく下地が露出したり、貫通している	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	戸・窓	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.開いたままになっている	30
		3.一部にひび割れや軽微な破損が見られる	10
		4.全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	30
	基礎・土台の破損等	1.問題なし／5.確認できない	0
		2.一部にひび割れが見られる	10
		3.不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	30
		4.基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	50
	屋外構造物A ベランダ・バルコニー・樋	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	屋外構造物B 廊下・階段・雨戸・戸袋	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	母屋とは異なる附属建物	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜・落下の危険性あり	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	屋外設備 給湯設備、看板など	1.問題なし・自体が無い／4.確認できない	0
		2.一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3.激しい腐食・破損・傾斜・落下の危険性あり	30
		(加点) 周囲に影響がある場合	50
	その他の破損	内容により任意の得点を付与	-
環境	樹木	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		4.(加点) 周囲に影響がある場合	50
	雑草	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		4.(加点) 周囲に影響がある場合	50
	ごみの投棄、堆積	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.敷地内に散乱・堆積	10
		3.敷地外まで溢れている	30
		4.(加点) 周囲に影響がある場合	50
	臭い・虫等の発生	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.弱い臭気がある	10
		3.強い臭気やネズミ・ハエ等が発生	30

(参考) 規則別表第1 管理不全空家等の判断

	状態	判断基準
1	そのまま放置すれば別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 建築物 (イ) 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 (ロ) 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等 (ハ) 雨水侵入の痕跡 イ 門、塀、屋外階段等 ロ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ウ 立木 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態 (2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 イ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態 (3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 ロ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 軒、バルコニーその他の突出物 ロ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等 ウ 立木の枝 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 (4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの ア 屋根ふき材、外装材、看板等 ロ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 立木の枝 立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

	状態	判断基準
2	そのまま放置すれば別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの ロ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 (2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの ア 汚水等 ロ 排水設備（浄化槽を含む。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損等 イ 害虫等 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 ウ 動物の糞尿等 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
3	そのまま放置すれば別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 (2) 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
4	そのまま放置すれば別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。 (1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの ア 排水設備の破損等又は封水切れ イ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 (2) 不法侵入の発生に関して、次に該当するもの 開口部等の破損等 (3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態 (4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 (5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

(参考) 規則別表第2 特定空家等の判断

	状態	判断基準
1	そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 建築物 (イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 (ロ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 (ハ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ イ 門、塀、屋外階段等 (イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 (ロ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ ウ 立木 (イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 (ロ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 (2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 イ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 (3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 (イ) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 (ロ) 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 軒、バルコニーその他の突出物 (イ) 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 (ロ) 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 ウ 立木の枝 (イ) 立木の太枝の脱落 (ロ) 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の太枝の折れ又は腐朽 (4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの ア 屋根ふき材、外装材、看板等 (イ) 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 (ロ) 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 イ 立木の枝 (イ) 立木の太枝の飛散 (ロ) 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の太枝の折れ又は腐朽

	状態	判断基準
2	そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの ロ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 (2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの ア 汚水等 (イ) 排水設備からの汚水等の流出 (ロ) 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 イ 害虫等 (イ) 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 (ロ) 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 ウ 動物の糞尿等 (イ) 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 (ロ) 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
3	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 (2) 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
4	その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。 (1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生 イ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ウ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 エ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等 (2) 不法侵入の発生に関して、次のいずれかに該当するもの ア 不法侵入の形跡 イ 不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 (3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し (4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等 (5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

■国ガイドラインの考え方

- 判断 ➤ 物的状態（総合的に）で判断
- 措置 ➤ 周辺への悪影響の程度等を踏まえて、措置を判断
- ①周辺の状況による悪影響
 - ②空家等の状況による悪影響
 - ③危険等の切迫性
 - ④その他の状況も勘案した総合的な判断



※条例、規則改正（令和6年3月）

■実務上の判断と措置の基準

管理不全空家等	判断	不良度判定基準表で 50 点以上のもの
	措置	不良度判定基準表で 200 点以上のもの、かつ、 <u>改善の見込みがないと判断されるもの</u>
特定空家等	判断	不良度判定基準表で 300 点以上のもの、かつ、
	措置	<u>直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの</u>

5-3 【方針3】利活用

空家等の状態が続くことで維持管理が不十分になり、管理不全に陥ると周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。また、所有者等が空家等を定期的に管理していても、空家等であることを理由として、地域住民等からは放火のおそれや不審者の侵入など防犯上の不安の声が上がる傾向にあり、外部不経済であると言えます。一方で、空家等を店舗や交流拠点など様々な用途に活用したいというニーズはあり、空家等を地域資源として活用することで、地域課題の解決や魅力向上につなげることもできます。そのため、少しでも早い段階での空家等の利活用を促進し、空家等の解消につなげる必要があります。

施策1 利活用に向けたマッチング支援の強化

取組1 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進

- ・空家等の利活用においては、所有者等の相談に応じて適切なコーディネートを行うとともに、改修工事をはじめ、関係法令への適合など様々な調整等が求められますので、自由度が高く幅広い調整を行う民間事業者との連携を強化し、所有者等や利活用希望者のニーズに応じたきめ細やかな支援につなげていきます。

取組2 空き家バンクの活用

- ・空き家バンクは、空家等を売りたい方・貸したい方と買いたい方・借りたい方をつなげるための制度です。特に、一般には流通しづらい「いばきた」など市街化調整区域での成約事例が徐々に増えており、地域活性化や人口減少の抑制への効果も期待できます。今後も利活用のきっかけづくりとして制度の運用を行うとともに、所有者等への働きかけなどによる空家等の有効活用を促進します。

取組3 状態の良い空家等の利活用に向けた所有者等への働きかけの実施

- ・令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査において空家等と判断した建物の約半数は建物の損傷が少ない空家等であり、利活用による周辺環境との調和や地域の魅力向上等の効果が期待されます。そのため、状態の良い空家等の所有者等を対象としたアンケート調査（今後の予定や課題の有無の把握など）の実施、利活用の相談が可能な民間事業者や空き家コールセンターの紹介など、空家等の解消に向けた働きかけを行います。

施策2

まちづくりへの活用

取組1

活用事例の情報提供

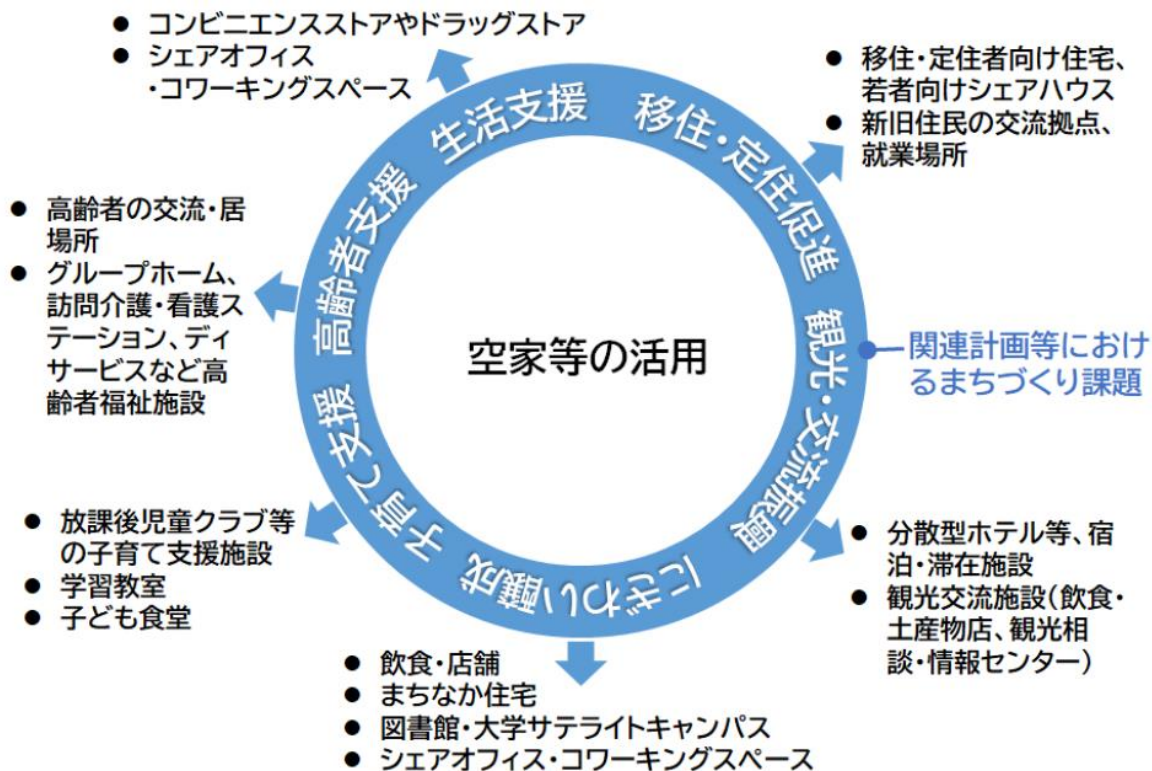
- ・市が実施した空家活用提案事業による活動実績等の事例紹介をはじめ、空家等の活用により地域の課題解消やまちづくりにつながる事例（中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など）を把握し、情報提供を行います。

取組2

機運醸成や地域の将来像を捉えた空家活用の支援

- ・空家の増加による地域の活力低下などから、地域による課題解消に向けた検討や取組が進められるなど面的な空家の解消に向けた機運の醸成にあわせて、地域住民等と連携し、地域の将来像を踏まえた空家活用に向けて適切な支援や所有者等への働きかけを行います。

（参考）空家等の活用によるまちづくり課題への対応イメージ



資料）空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン（令和5年12月 国土交通省）

第6章 施策の推進

6-1 推進の基本的な考え方

空家等対策では、適正管理を求める通知をはじめ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など、行政が空家法に基づく対応を行うことで解決を図るための対応が求められますが、一義的には、空家等は個人の財産であり、所有者等自らによる自主的な対応（所有者等のやる気）がなければ解決しないことが空家問題の本質と言えます。そのため、日頃から近隣住民等から通報等を受けた空家等について、所有者等の置かれている状況等も想定しながら改善の働きかけを行っていますが、解決には至りにくくなっています。

また、空家等対策の内容は、予防抑制、適正管理、利活用と幅広く、空家部局のマンパワーではきめ細やかな対応に限界があるため、所有者等による自主的な対応をはじめ、地域住民、関係部局、民間団体等との幅広い連携を図りながら効果的な対策を推進する必要があります。

6-2 所有者等による自主的な対応

所有者等にとって、空家等は日常生活からかけ離れた存在であることが多く、相続等により新たに所有した場合は少しずつ住居内の片づけを行ったり、たまに来て状況を把握したりされるものの、実際に周辺に与えている影響まで考えが及びにくく、対応の優先順位も後回しになりがちです。一方で、近隣住民にとっては常に空家等を目の当たりにしていることから、庭木の繁茂や屋根瓦の破損等による周辺への悪影響に関して様々な不満が高まっており、所有者等と近隣住民とで空家等の悪影響についての認識が大きく乖離していることが問題となっています。

そのため、空家等を所有している場合は、所有者等が現に居住している住居の隣が同様の空家等であればどう感じるかなど周辺に迷惑をかけないようにする当事者意識を持って、適正管理をはじめ、利活用や処分などスピード感をもって抜本的な対応を行う必要があります。

6-3 地域住民等による対応

空家等の通報や相談の内容は、周辺への悪影響の程度によらず千差万別であり、適正管理を求める通知を行う際は、現地確認のうえ通報者等から具体的内容を把握するようにしていますが、通知の内容のみでは所有者等に真に困っている内容が伝わりにくいことから、市に連絡があった際は通報者等と直接やり取りを行ってもらうことで具体的な解決につなげていくことを基本としています。

一方で、通報者等からは匿名希望を主張されたり、角が立つこと等を理由に直接のやり取りを拒否されることも多く、所有者等が対応すべき程度を把握しづらいこともあります。特に民民の問題は当事者自らが対応すべき問題でもあり、良好な住環境を維持するためには、具体的な改善の程度について所有者等にきちんと認識してもらう必要があります。

住環境は地域全体の住みやすさにもつながってきますので、地域での困りごととして自治会や民生委員等からの通報や相談等もありますが、個人間の対応と同様に、市が所有者等から連絡を受けた際は、自治会等から所有者等に対し、困っている具体的内容等を直接伝えたり、連絡先を把握すること等により課題解決につなげていくことも必要になります。また、最近では空家等になる前からの管理状況の不具合に関する通報等を受ける機会も増えていますが、空家等でない場合は、本来、空家法に基づく対応はできませんので、市と地域が連携して住環境を守るという意識を共有し、日常からのつながりやコミュニケーションを大切にしながら、いざという時のために居住者本人をはじめ親族とも連絡を取れるようにしておくことも考えられます。放置された空家等は、災害時の損傷による周囲へのリスクが大きく、空家問題を地域の課題として共有することも必要になります。

なお、庭木の越境については、民法改正により、所有者に催告しても対応しなかったり、急迫の事情があるときは隣地所有者自らが庭木を切除できるようになったことから、まずは隣地の土地所有者である通報者自らが敷地内に越境する部分を切除する対応を行ったうえで、別途、市から所有者等への通知を踏まえて抜本的な解決に向けて連携した対応につなげていくことも考えられます。

(参考) 民法(令和5年(2023年)4月1日施行)

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

2 前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。

3 第一項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。

一 竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。

二 竹木の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができないとき。

三 急迫の事情があるとき。

4 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

6-4 関係部局及び民間団体等との連携

空家等対策において、適正管理における通報等の内容は、建物の維持保全の問題、道路への庭木の越境、敷地内でのごみの放置や動物の棲みつきであるなど関係部局に関わる内容も多くなっています。所有者等にとっては、関係法令に抵触している、道路の通行が阻害されている、衛生状態が悪化しているなど各分野の視点に基づく働きかけを行うことで改善につながりやすいケースも考えられることから、必要に応じて空家部局と関係部局が連携して適正管理の働きかけを行うことも効果的であると言えます。

また、所有者等は高齢者であることが多く、施設入所等と相まって意思疎通が十分に行いにくいなど、福祉的な課題を有していることもあります。そのため、福祉サービス等の関わりがある所有者等への働きかけにあたっては、将来空家等になる可能性が高いことを共有した上で、福祉部局や相談支援機関等と連携した取組が必要となります。特に判断能力が十分でない場合は、本人の意思による適正管理や処分等の対応ができないため、成年後見人の申立ての働きかけを行うなどの取組の連携が必要となります。

一方で、所有者等としては、具体的な対応を行うにも、どこからどのようにすればよいかわからない、といったケースもあり、課題の内容も様々であるため、所有者等の課題に応じたきめ細やかな対応につながるよう、複数の民間団体等と連携し、より早い段階における空家等の解消につなげていくことが重要となります。

6-5 住民等からの空家等に関する相談への対応

住民等からの空家等に関する相談への対応については、引き続き、居住政策課を相談窓口とし、管理不全空家等の相談、空き家バンクの登録、利活用の相談など空家等に関する幅広い内容を把握し、適切な助言等を行うほか、相談内容に応じて民間団体や関係部署につなぐなどの連携を図ります。

6-6 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する対策の実施体制については、居住政策課を基本として、必要に応じて関係部局との連携を行うほか、民間団体等との幅広い連携により、効率的かつ効果的な対策を推進します。また、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うために組織している「茨木市空家等対策協議会」において、取組状況の報告や意見聴取、特定空家等における命令等の判断に際しての意見聴取を行います。

【関係部局（空家等対策庁内検討会）】

- ・ 居住政策課（空家等全般）
- ・ 法務コンプライアンス課（法令の運用）
- ・ 資産税課（固定資産税情報）
- ・ 政策企画課（総合計画との整合）
- ・ 地域コミュニティ課（自治会）
- ・ 市民生活相談課（ごみ屋敷、小動物）
- ・ 地域福祉課（地域福祉）
- ・ 福祉総合相談課（福祉の相談全般）
- ・ 長寿介護課（高齢者）
- ・ 環境事業課（空き地）
- ・ 都市政策課（都市計画マスタープランとの整合）
- ・ 審査指導課（建築物、宅地）
- ・ 建築調整課（建築物の維持保全）
- ・ 北部整備推進課（いばきた）
- ・ 建設管理課（市道管理）
- ・ 水道部営業課（水道情報）
- ・ 消防署警防課（火災予防）

【協定締結団体】

○空家等の利活用支援

- ・ 大阪府宅地建物取引業協会北大阪支部（令和4年度（2022年度））
- ・ （一社）全国不動産協会大阪府本部（令和5年度（2023年度））

○修理、点検等の相談

- ・ 茨木市建築組合（令和4年度（2022年度））
- ・ I T K災害ボランティア会（令和5年度（2023年度））
- ・ 茨木市造園業災害対策協力会（令和6年度（2024年度））

【茨木市空家等対策協議会】

市長の諮問に応じて協議を行う附属機関（法定協議会）。学識経験者等（建築、住宅、法務、不動産）、市議会議員、市民及び市長で組織されています。

第7章 取組状況の評価

空家等対策の推進に向けて、本計画の進捗や成果を評価するため評価指標を設定します。評価にあたっては、各取組により「予防抑制」「適正管理」「利活用」の効果等が発現できているかを評価指標により確認します。

	評価指標	実績値 (令和5年度)	目標値 (令和16年度)	評価指標の考え方
予 防 抑 制	使用目的のない空家数 ※住宅・土地 統計調査	3,730 戸	3,730 戸	空家等に関する普及啓発や空家セミナー等により管理意識の醸成を図り、これ以上空家等を増やさなくすることで、空家化の予防抑制につなげます。
	空家 セミナーの 参加者数 (累計) ※市主催・ 共催のみ	174 人	400 人	
適 正 管 理	空家等の新規 相談件数	41 件	30 件	空家化の予防抑制により管理不全の空家等の通報や相談を減らし、適正管理につなげます。 管理不全空家等、特定空家等に対する指導の実施により、確実な改善につなげ、適正管理を促進します。
	指導した管理 不全空家等、 特定空家等の 改善率 (累計)	100% 〔特定空家等 2件/2件〕	100%	
利 活 用	所有者等の 意向把握率	61.4% (35 件/57 件)	75%	適正管理により所有者等の意向把握の機会を増やし、ニーズに応じて空き家コールセンターや不動産団体等と連携した利活用につなげます。
	外部相談窓口 を活用した 件数 (累計)	1 件	30 件	